

# **ОСНОВЫ ценообразования и сметного дела в строительстве**

(Часть 1 Особенности ценообразования в современных условиях)

## Введение

# Цена как основная категория рынка

*Цена как экономическая категория является регулятором производства и потребления через обеспечение двусторонней экономической информации как о затратах так и о спросе рынка*

# §1. Основные функции цены

Учетная функция цены	Распределительная ф-ция	Баланс спроса предложения	Стимулирующая
<p>Отражает <u>необходимые</u> <i>затраты труда на выпуск и реализацию</i> продукции. <u>Средство исчисления</u> <i>стоимостных показателей</i>.</p>	<p><u>Государство</u> (включение <i>налогов в себестоимость</i>) :</p> <p>перераспределяет национальный доход между: отраслями, гос. и др. секторами, регионами.</p>	<p><u>Через цены</u> СВЯЗЬ:</p> <p><i>производство</i> ⇕</p> <p><u>потребление,</u> <i>предложение</i></p> <p>⇕</p> <p><u>спрос.</u></p>	<p>Цена (при определенных условиях) может: стимулировать ускорение научно-технического прогресса, улучшение качества продукции, увеличение выпуска и спроса на нее.</p>

## §2. Классификация цен

**2.1. По  
характеру  
обслуживаемого  
оборота**

**2.2. В  
зависимости от  
сферы  
регулирования**

**2.3. По времени  
действия**

## 2.1. По характеру обслуживаемого оборота

1) *Оптовые* цены по которым предприятия реализуют произведенную продукцию другим предприятиям и сбытовым организациям

2) *Закупочные* цены, по которым производители реализуют ее фирмам, предприятиям для дальнейшей переработки

3) *Розничные* цены, по которым торговые организации реализуют продукцию населению, предприятиям, организациям

4) *Тарифы* на платные услуги населению

6) *Тарифы* грузового и пассажирского транспорта

5) *Цены, обслуживающие внешнеторговый оборот*

7) *Цены на строительную продукцию:*

- *сметная стоимость,*
- *усредненная сметная стоимость,*
- *договорные цены.*

## 2.2. В зависимости от сферы регулирования

1) Свободные цены, которые устанавливаются производителями продукции и услуг на основе спроса и предложения.

Продавец и покупатель не связаны обязательствами.

2) Договорно-контрактные цены, которые устанавливаются по соглашению сторон.

Продавец и покупатель, заключая договор-контракт, принимают на себя определенные обязательства.

3) Регулируемые цены- устанавливаются под контролем государства или отдельных субъектов.

Различают прямые и косвенные методы регулирования:

- **прямое**- установление фиксированных, предельных цен, надбавок. -  
- **косвенное**- через изменение налогов процентных ставок

## 2.3. По времени действия

**Твердые** (постоянные), которые не меняются в течение всего срока действия контракта.

**Текущие**, меняющиеся в рамках одного контракта и отражающие изменение ситуации на рынке

**Сезонные**, действующие в пределах определенного периода времени

**Скользящие**, устанавливаемые на изделия с длительным сроком изготовления

## 2.4. Сложность проблемы ценообразования

=> **Не** только в большом количестве ценообразующих факторов

⇒ **В том,** что влияние многих из них может быть формализовано с большой степенью неопределенности.

При установлении цены на продукцию большую роль играет:  
-интуиция специалистов,  
-знания ими специфики сегмента рынка.

Приобретается в результате  
многолетнего опыта



# §3. Выбор метода ценообразования

Метод выбирается, исходя из:

Содержа  
ния  
ценовой  
политики

Уровня  
конкуренц  
ии

Специфи  
ки  
технич  
экономич  
еских  
парамет  
ров  
товара

# Основные экономические понятия

- **Выручка** – все средства, получаемые физ. или юр. лицом за товары или услуги, без учёта расходов на их приобретение.
- **Прибыль** – это *разница между выручкой* предприятия и *затратами* на её получение.
- **Издержки** — выраженные в ценностных, денежных измерителях *текущие затраты* на производство продукции (себестоимость, включая амортизацию основного капитала).
- **Нормативная рентабельность** - степень *эффективности использования денежных ресурсов*.
- **Норма прибыли на капитал** - *среднегодовые % поступления*, получаемые в результате использования капитала его собственником.
- **Кривая спроса** — это *график*, иллюстрирующий связь между *ценой* и количеством потребителей, желающих купить товар или услугу по данной цене.

### ***3.1. Метод «текущие издержки $\Leftrightarrow$ прибыль»***

Цена определяется по формуле:

$$Ц = С \times (1 + R/100), \text{ где}$$

- С – удельные текущие издержки, связанные с производством и реализацией продукции (руб./шт.);
- R – нормативная рентабельность (%).

### ***3.2. Метод целевой прибыли***

$$Ц = С + E_{\text{д.н.}} \times K_{\text{уд}}, \text{ где}$$

- С – удельные текущие издержки, связанные с производством и реализацией товара (руб./шт.);
- $E_{\text{д.н.}}$  – норма прибыли на капитал;
- $K_{\text{уд}}$  – удельные инвестиции в основной и оборотный капитал, обусловленные производством и реализацией товара (руб./шт.).

### ***3.3. Метод установления цены с учетом спроса***

Базируется на анализе кривой спроса на выпускаемую продукцию.

- В зависимости от характера ценовой политики фирмы-производителя выделяют 3 модификации метода, по которым при установлении цены производитель (продавец) стремится:

1)	Максимизировать величину прибыли.
2)	Сохранить стабильность объема производства.
3)	К увеличению доли рынка.

### ***3.4. Метод среднеотраслевых цен.***

### ***3.5. На основании ощущаемой ценности товара.***

### ***3.6. Установление цены на конкурсной основе.***

### ***3.7. На основании сметы затрат.***

### *3.8. Цена государственного заказа (поставки для государственных нужд)*

- Если источник финансирования – Федеральный бюджет.



- Цены на строительную продукцию формируются на основании правил, рекомендованных системой ценообразования и сметного нормирования (СЦиСН)

(Является единой для участников строительного рынка независимо от формы собственности).



- Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов.

# §4. Сметная стоимость как цена строительной продукции

Сметная стоимость - сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектными материалами.

Сметная стоимость - основа для:



Определения *размера* капитальных вложений

Финансирования строительства

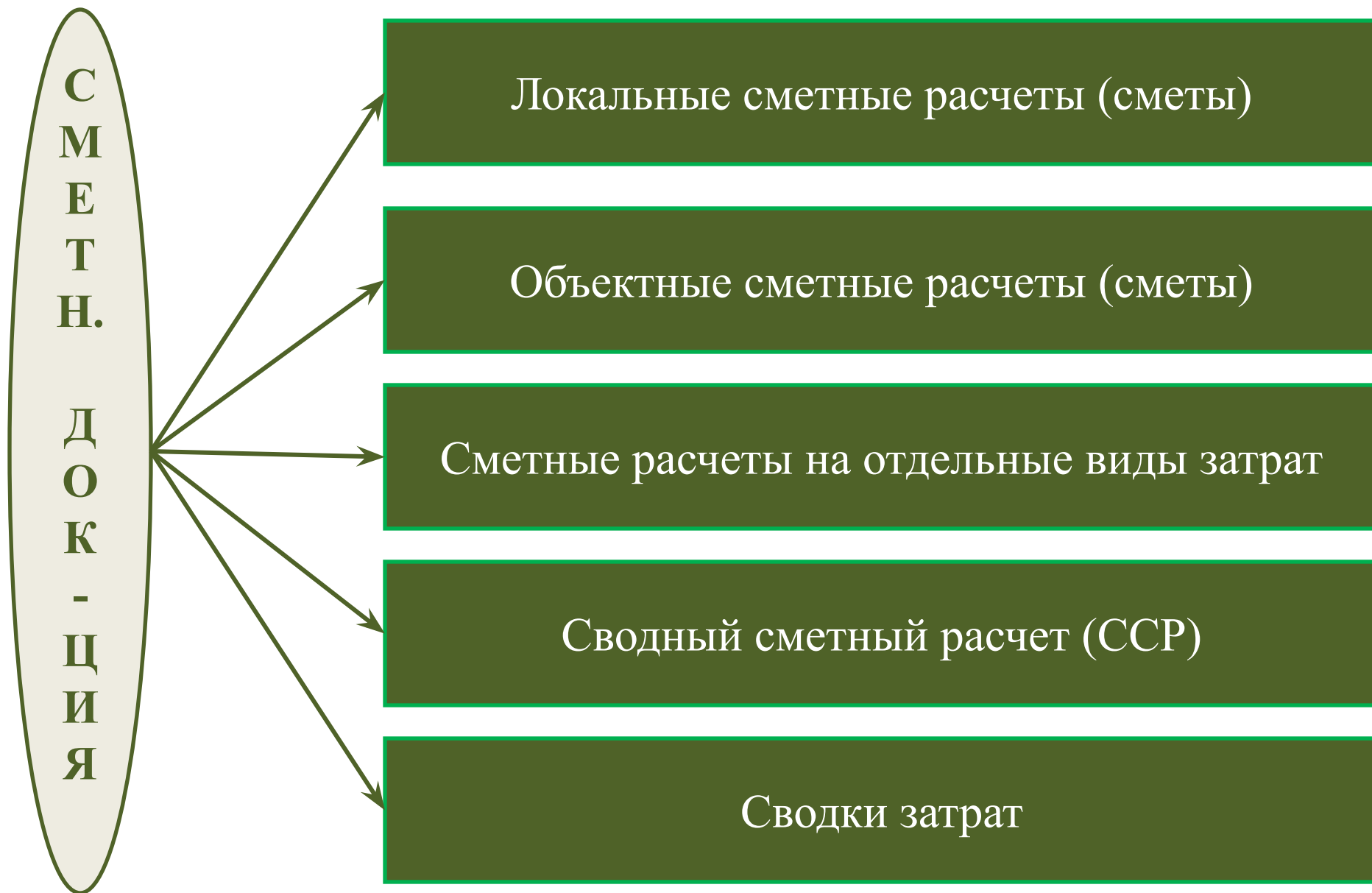
Формирования *договорных* цен на строительную продукцию

Расчетов за выполненные подрядные (СМР ) и др. работы

Оплаты расходов по закупке и доставке оборудования на объект

Возмещения др. затрат сводного сметного расчета

## 4.1. Состав сметной документации



# Основные (локальные, объектные, ССР)

**Локальные сметы** это *первичные* сметные документы:

- состояются на *отдельные* виды работ,
- основа - объемы, *определившееся* при разработке РД,
- или *уточняются* в процессе строительства (когда объемы, характер и методы выполнения работ не м. б. достаточно точно определены при проектировании).

**Объектные сметы** (на объект в целом):

- *объединяют* в своем составе данные из *локальных* смет,
- на их основе формируются договорные *цены* на объекты.
- *подлежат* уточнению, как правило, на основе РД.

**Сводный сметный расчет** *составляется* на основе:

- *объектных* смет,
- сметных расчетов на *отдельные* виды затрат.



# §5. Трехуровневая система определения стоимости строительства

Первый уровень – Минстрой России  
(Федеральный центр ценообразования в  
строительстве и промышленности  
строительных материалов)

Второй уровень – региональные центры по  
ценообразованию в строительстве (РЦЦС)

Третий уровень – подрядные торги

## 5.1. Регулирование основывается на принципах:

- *Уровень цен зависит от текущей экономической конъюнктуры региона и источника финансирования.*
- *Цена формируется на конкретный момент инвестиционного цикла (проектирования, заключения договора, строительства, ввода).*
- *Инвестором формируются одни и те же группы сметных затрат.*
- *Затраты подрядчика формируются в процессе строительства в объёме договорных цен на СМР и на монтаж оборудования.*
- *Методы формирования сметных цен инвестором и подрядчиком, не должны противоречить принципам ценообразования в отрасли.*
- *Формирование сметных цен выполняется через объёмы СМР или ресурсов в уровнях сложившихся сметных цен на них.*

# Сметно-нормативная база для определения сметной стоимости строительной продукции

Сметно-нормативная (нормативно-информационная) база формирования цен на строительную продукцию:

- *Определяется инвестором и подрядчиком*;
- *Фиксируется в контракте (договоре).*

Базы, предлагаемые Минстроем России к использованию:

- *Носят рекомендательный характер*;
- *Не являются обязательными к применению участниками договора.*

## 5.2. РЦЦС

- РЦЦС в соответствии со своими функциями (на основании разработок Минстроя России):

- *разрабатывают региональные базисные расценки,*
- *формируют региональные оптовые цены\** на строительные материалы, конструкции и продукцию по видам строительства.

\*В текущем уровне цен, в индексе изменения оптовых цен.

**Экономически важно!** *Рассчитанные РЦЦС региональные цены выступают в качестве ограничения для пользователей – инвесторов и подрядчиков региона.*

## 5.3. Подрядные торги

- *Основной экономический метод оптимизации договорной цены на строительную продукцию.*
- *Достигается путем соревновательного представления оферт.*
- *Оферта конкретного участника конкретных торгов выражает конкретные стоимостные намерения подрядчика.*

# §6 Особенности сметных цен

на строительную продукцию

1.	<i>Формируются <u>на каждое</u> (конкретное) здание и сооружение;</i>
2.	<i>Учитываются <u>затраты за весь инвестиционный цикл</u>;</i>
3.	<i>Формируется <u>несколько цен</u>, в т. ч. две обязательные – <u>до начала</u> и на <u>момент окончания</u> строительства;</i>
4.	<i>Обязательные <u>группы</u> сметных затрат в составе цен <u>регламентированы строительными нормами</u>;</i>
5.	<i>Цена, сформированная <u>на момент окончания</u> строительства - <u>база расчётов</u> по налогообложению, арендной плате, себестоимости продукции, страхованию и др.;</i>
6.	<i>Трудоёмкий, дорогостоящий и длительный процесс, требующий использования труда <u>высококвалифицированных специалистов</u>.</i>

# §7. Состав основных затрат сметной стоимости строительства

*Приобретение или аренду земельного участка*

*Возмещение убытков владельцам и пользователям земли*

*Оплата работ по отводу земельных участков*

*Разбивка основных осей зданий и сооружений, перенос их в натуру*

*Получение архитектурно-планировочного задания*

*Проектирование*

*Содержание технического заказчика (дирекции строительства )*

*На подготовку эксплуатационных кадров и др. затраты*

*Сметная стоимость СМР*

*Затраты на инфраструктуру подрядчика*

*Средства на оплату НДС*

# §8 Два уровня цен

**В сметной документации допускается указывать стоимость работ в двух уровнях цен:**

- - **В базисном уровне**, определяемом на основе действующих сметных *норм и цен 2001 года* (в исключительных случаях - цен 1984 года);
- - **В текущем уровне**, определяемом на основе *цен, сложившихся ко времени составления сметной документации или цен полученных путем пересчета базисных в текущий уровень.*

# Группы методов определения сметных затрат

**1. Группа  
компенсационно-  
индексных методов**

**2. Группа объёмных и  
ресурсных методов**



# 1. Перевод базисных в текущий уровень цен компенсационно-индексными методами



# Базисно-индексный метод расчета стоимости строительства

Основан на *определении* стоимости работ в базисном уровне цен и *пересчета* в текущий (прогнозный) уровень цен с использованием системы текущих (прогнозных) индексов.

Могут применяться индексы:

К *статьям прямых затрат*  
(на комплекс или по видам СМР);


К *итогам прямых затрат* или **полной сметной стоимости**  
(по видам СМР, а также по отраслям народного хозяйства).

Применяют федеральные единичные расценки (ФЕР<sub>2001</sub>).

Для привязки единичных расценок к местным условиям строительства по различным регионам *допускается* разработка и применение территориальных единичных расценок (ТЕР<sub>2001</sub>)

## 2. Ресурсный и объёмные методы

### *Принципы методов:*

- Сметные затраты формируются в *один этап*.
  - Сразу в *текущем уровне* сметных цен.
  - На момент формирования сметных затрат должны быть разработаны нормы пользователя
  - *Нормы сметной стоимости ресурсов и расценки.*
- 

# **ОСНОВЫ ценообразования и сметного дела в строительстве**

**(Часть 2 Состав сметной стоимости СМР)**

# §9 Сметная СТОИМОСТЬ строительных и монтажных работ

$$C_{смп} = ПЗ + НР + СП, \text{ где}$$

- *ПЗ* - прямые затраты,
- *НР* - накладные расходы,
- *СП* - сметная прибыль.

*Также учитываются:*

- *прочие затраты,*
- *некоторые налоги (в частности, НДС).*



# 9.1. Прямые затраты

1) Непосредственно *связаны с выполнением СМР.*

2) Их величина *определяется прямым счетом.*

3) Зависят от:

- *объемов работ,*
- *необходимых ресурсов,*
- *сметных норм,*
- *цен на ресурсы.*

4) Вычисляются по формуле:

$$\text{ПЗ} = \text{М} + \text{ЗПС} + \text{ЭМ}, \text{ где}$$

- М - стоимость строительных материалов, деталей и конструкций,
- ЗПС - затраты на основную заработную плату строителей,
- ЭМ - стоимость эксплуатации машин и механизмов.

## 9.2. Накладные расходы

1) Предназначены для <u>компенсации затрат</u> строительных организаций, связанных с <u>обеспечением общих условий строительного производства</u> :	На обслуживание	Административно-хозяйственные и др. расходы
	На организацию	
	На управление	
2) Величина их определяется <u>косвенным путем</u> в % от <u>фонда оплаты труда</u> рабочих (строителей и машинистов).		

**Прямые затраты и накладные расходы в сумме образуют СМЕТНУЮ СЕБЕСТОИМОСТЬ работ (СС):**

$$СС = ПЗ + НР$$

## 9.3. Сметная прибыль

1) *Сметная прибыль* в составе сметной стоимости строительной продукции (сверх себестоимости работ (СС)) – это *нормативная (гарантированная) прибыль* подрядчика в составе цены строительной продукции.

2) *Предназначена для:*

*Уплаты налогов*

*Покрытия убытков*

*Расходов подрядчика на их расширенное воспроизводство*  
(модернизация основных фондов)

*Материального стимулирования работников*

3) *Рассчитывается по нормативам*

*(в % от принятой базы исчисления\*).*

3') *Применяется индивидуальный норматив сметной прибыли*  
(кроме строек, финансируемых из федерального бюджета).

\*Величина средств на оплату труда рабочих в текущих ценах в составе сметных затрат.



# §10. Сметная ЦЕНА строительных материалов, конструкций, деталей

Для обозначения вида цен принят термин «франко» (обозначает место нахождения груза при сдаче его потребителю)

1) Франко-склад завода-изготовителя (поставщика)

2) Франко-транспортные средства (ФТС)

3) Франко-вагон-станция отправления (ФВСО)

4) Франко-вагон-станция назначения (ФВСН)

5) Франко-приобъектный склад (ФПС)

6) Франко-строительная площадка (ФСП)



1) **ФРАНКО-СКЛАД ЗАВОДА-ИЗГОТОВИТЕЛЯ** (поставщика) включает затраты по *изготовлению и складированию материалов на территории поставщика*.

2) **ФРАНКО-ТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА (ФТС) 1)** + затраты по *погрузке материалов в поданные транспортные средства*.

3) **ФРАНКО-ВАГОН-СТАНЦИЯ ОТПРАВЛЕНИЯ** (ФВСО) расходы по *погрузке материала в вагон + подаче вагона до станции отправления*.

4) **ФРАНКО-ВАГОН-СТАНЦИЯ НАЗНАЧЕНИЯ** (ФВСН) учитывает *все затраты по доставке материала до станции (пристани) назначения*.

5)-6) Цены ФПС и ФСП включают *все затраты по:*

изготовлению,  
складированию,  
транспортировке

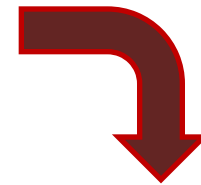
строительных материалов на  
приобъектный склад, на стройплощадку

Сметная цена д.б. 5) или 6), т.е. при определении цены *учтены все затраты по производству, доставке, хранению и т. д.*

# §11. Локальные сметы (на конкретном примере)

Это *первичные* сметные документы (См. §4 (4.1)):

- Составляются на *отдельные* виды работ,
- *Основа* - объемы, *определившиеся* при разработке РД,
- Или *уточняются* в процессе строительства



В случае если:

- ✓ объемы,
- ✓ характер,
- ✓ методы

выполнения работ

НЕ м. б. достаточно точно определены при проектировании.

3447 - ОС.С

**Корректировка проектной  
документации и разработка рабочей  
документации на строительство  
рыбоводного модуля на р. Ижме**

**ФГБУ «Комирыбвод»,  
Сосногорский район, Республики  
Коми**

**ОАО «ГИПРОРЫБХОЗ»**

**Москва**

**ГИП Гордиенко**

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 10.

- 3447 - ОС Титульный лист
- 3447 - ОС.С Содержание
- 3447 - СП Состав проекта
- 3447 - ПЗ Список разработчиков
- 3447 - ПЗ Справка о соответствии действующим нормам и правилам
- 3447 –ОС. ПЗ **Раздел 11. Смета.** Пояснительная записка
- 3447 –ОС. ПЗ 11.1. Сводный сметный расчет в текущих ценах
- 3447 –ОС. ПЗ 11.2. Сводный сметный расчет в базовых ценах
- 3447 –ОС. ПЗ 11.3. ЛС2-1-1 Сборные железобетонные конструкции в базовых ценах
- 3447 –ОС. ПЗ 11.4. ЛС2-1-1 Сборные железобетонные конструкции в базовых ценах
- 3447 –ОС. ПЗ 11.5. ЛС2-1-2 Архитектурные решения в базовых ценах
- 3447 –ОС. ПЗ 11.6. ЛС 2-1-2 Архитектурные решения в текущих ценах

•••

Гранд-СМЕТА

**Строительство  
рыбоводного модуля на р. Ижме  
ФГБУ «Комирыбвод»,  
Сосногорский район, Республики Коми  
ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 2-1-2  
(локальная смета)  
на Архитектурные решения**

Основание: гкп-164-1-ар, гкп-164-2-АР

Сметная стоимость строительных работ

\_\_\_\_\_ тыс.руб.

Средства на оплату труда

\_\_\_\_\_ тыс.руб.

Сметная трудоемкость

\_\_\_\_\_ чел.час

Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на

# Локальный сметный расчёт на возведение подземной части здания

Сметная стоимость **1492,108 руб.**

Нормативная трудоёмкость 4007,178 чел/ч

Составлена в ценах 1984 года

№	Обоснование	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость единицы, руб.			Общая стоимость, руб			Затраты труда рабочих, чел/ч	
					Всего	В том числе		Всего	В том числе		на единицу	всего
						основной заработной платы	эксплуатации и машин, в т.ч. зарплаты		основной заработной платы	эксплуатации и машин, в т.ч. зарплаты		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	СНиП 4-5-82 сборник 1	Срезка растительного слоя грунта I гр. Бульдозером	1000 м <sup>3</sup>	2,81	22,2	0	4,1	62,382	0	11,521	0	0
2		Разработка грунта экскаватором с ёмкостью ковша 0,5м <sup>3</sup> в отвал	1000 м <sup>3</sup>	2,96	91,99	4,81	38,2	272,2904	14,2376	113,072	9,75	28,86
3		Разработка грунта экскаватором с ёмкостью ковша 0,5м <sup>3</sup> в т.с.	1000 м <sup>3</sup>	0,87	124,39	6,41	51,5	108,2193	5,5767	44,805	13	11,31
4		Зачистка грунта в траншее вручную	100м <sup>3</sup>	1,15		84		0	96,6	0	162	186,3

- Пункт 1. Срезка растительного слоя грунта 1гр. Бульдозером  
= 4), 5) В объеме 2,81 тыс. м<sup>3</sup>  
= 6) Стоимость срезки 1000 м<sup>3</sup> равна 22,2 руб. (В ценах 1984 г.)  
= 8) В т.ч. - эксплуатации машин 4,1 руб.  
= 9) Общая стоимость  $22,2 \times 2,81 = 62,382$  руб.  
= 11) В т.ч. - эксплуатации машин  $4,1 \text{ руб.} \times 2,81 = 11,521$  руб.
- ...
- Суммы пунктов 1 – 9 по вертикали:  
= 9) Сметная стоимость 1492,108 руб. (Вверху 1 страницы),  
= 13) Нормативная трудоёмкость 4007,178 чел/ч (->-)





5	ЕЕР книга I сборник 6	Бетонная подготовка из бетона марки 100	м <sup>3</sup>	125,3 8	0,28	0,7	0,08	35,1064	87,766	10,030 4	1,37	171,770 6
6		Устройство железобетонных фундаментов под колонны крайних и средних рядов	м <sup>3</sup>	656	1,12	2,21	0,34	734,72	1449,76	223,04	4,1	2689,6
7		Устройство железобетонных фундаментов под колонны фахверка	м <sup>3</sup>	78,63	1,29	2,79	6,39	101,432 7	219,377 7	502,44 57	5,17	406,517 1
8		Монтаж фундаментных балок	м <sup>3</sup>	46,2	0,96	6,18	0,29	44,352	285,516	13,398	11,1	512,82
9	ЕЕР книга I сборник 1	Обратная засыпка грунта	м <sup>3</sup>	2672, 1	0,05	0	0,01	133,605	0	26,721	0	0
Итого по смете								1492,10 78	2158,83 4	945,03 31		4007,17 77

# **ОСНОВЫ ценообразования и сметного дела в строительстве**

(Часть 3 Сводный сметный расчет практическое занятие)

# §12. Сводный сметный расчет (ССР)

## 12.1. Пояснительная записка

- *Месторасположение строительства*;
- *Наименование генподрядчика (в случае, если он известен)*;
- *Перечень каталогов сметных нормативов, принятых для смет\**;
- *Нормы накладных расходов согласно МДС 81-4.99\*\**;
- *Норматив сметной прибыли согласно МДС 81-25.2001\*\*\**;
- *Особенности определения этой сметной стоимости СМР*;
- *Особенности определения сметной стоимости оборудования*;
- *Особенности определения средств по главам 8 - 12 ССР*;
- *Расчет распределения средств по направлениям КВ*  
(для **жилищно-гражданского строительства**, если они определены заданием на проектирование);
- *Ссылки на решения правительственных и др. органов по вопросам, связанным с ценообразованием и льготами для этой стройки*;
- *Другие сведения о порядке определения стоимости.*

**(\*) МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРИКАЗ № 31/пр от 30.01.2014**

**О введении в действие новых *государственных сметных нормативов***

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, ... приказываю :

1. Утвердить и ввести в действие с 1 февраля 2014 года новые:
  - *государственные элементные сметные нормы и федеральные единичные расценки согласно приложению 1;*
  - *федеральные сметные цены на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве, расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств, на перевозку грузов для строительства согласно приложению 2 к настоящему приказу.*

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

№ п/п	Наименование работ	Виды сметных нормативов			
		Государственные элементные сметные нормы		Федеральные единичные расценки	
		Обобщенный классификатор норматива	Наименование сборников	Обобщенный классификатор норматива	Наименование сборников
1	2	3	4	5	6
1	Строительные и специальные строительные работы ■■■	ГЭСН 81-02-ОП-2001	«Общие положения»	ФЕР 81-02-ОП-2001	«Общие положения»
		ГЭСН 81-02-01-2001	«Земляные работы»	ФЕР 81-02-01-2001	«Земляные работы»

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

№ п/п	Вид норматива	Элементные сметные нормативы	
		Обобщенный классификатор норматива	Наименование сборников
1	2	3	4
1	Федеральные сметные цены на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве	ФССЦ 81-01-2001	«Федеральные сметные цены на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве»
2	Федеральные сметные расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств	ФСЭМ 81-01-2001	«Федеральные сметные расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств»
3	Федеральные сметные цены на перевозки грузов для строительства	ФССЦпг 81-01-2001	«Федеральные сметные цены на перевозки грузов для строительства»

# МДС 81-4.99 Методические указания

## по определению величины *накладных расходов*

### В строительстве

- ВВЕДЕНИЕ
- 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
- 2. ОРГАНИЗАЦИЯ РАЗРАБОТКИ НОРМАТИВОВ НАКЛАДНЫХ РАСХОДОВ
- 3. ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ НОРМАТИВОВ НАКЛАДНЫХ РАСХОДОВ
- 4. ПРИМЕНЕНИЕ НОРМАТИВОВ НАКЛАДНЫХ РАСХОДОВ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ
- 5. УЧЕТ НАКЛАДНЫХ РАСХОДОВ
- *Приложение 1. Порядок определения размера средств на **оплату труда рабочих***
- *Приложение 2. Укрупнённые нормативы накладных расходов по **основным видам строительства***
- *Приложение 3. Нормативы накладных расходов по видам строительных и монтажных работ*
- *Приложение 4. Перечень статей затрат накладных расходов в строительстве*
- *Приложение 5, Порядок определения величины накладных расходов по статьям затрат подрядной организации*
- *Приложение 6. Постатейная структура накладных расходов по элементам затрат*
- *Приложение 7. Среднеотраслевая структура накладных расходов по статьям затрат*

# МДС 81-25.2001 Методические указания по определению величины СМЕТНОЙ ПРИБЫЛИ в строительстве

- ВВЕДЕНИЕ
- 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
- 2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ НОРМАТИВОВ СМЕТНОЙ ПРИБЫЛИ
- 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО НОРМАТИВА СМЕТНОЙ ПРИБЫЛИ
- 4. ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ СМЕТНОЙ ПРИБЫЛИ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
- 5. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ НОРМАТИВОВ СМЕТНОЙ ПРИБЫЛИ
- *Приложение 1* Перечень законодательных и нормативных документов, использованных при подготовке «Методических указаний по определению величины сметной прибыли в строительстве»
- *Приложение 2* Затраты, не учитываемые в нормативах сметной прибыли
- *Приложение 3* Рекомендуемые нормативы сметной прибыли по видам строительных и монтажных работ
- *Приложение 4* Рекомендуемые нормативы сметной прибыли по видам ремонтно-строительных работ



## 12.2. Главы сводного сметного расчета

1. *Подготовка территории строительства.*
2. *Основные объекты строительства.*
3. *Объекты подсобного и обслуживающего назначения.*
4. *Объекты энергетического хозяйства.*
5. *Объекты транспортного хозяйства и связи.*
6. *Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения.*
7. *Благоустройство и озеленение территории.*
8. *Временные здания и сооружения.*
9. *Прочие работы и затраты.*
10. *Содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения).*
11. *Подготовка эксплуатационных кадров.*
12. *Проектные и изыскательские работы, авторский надзор.*

# Глава 1. Подготовка территории строительства

*Пять групп затрат по их назначению и методам определения:*

Затраты по отводу и оформлению земельного участка, разбивочным работами, выдачей исходных данных и технических условия для проектирования, согласованием проектных решений

Плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка и его аренда на период проектирования и строительства

Средства на компенсации потерь прежним землепользователям от изъятия земель под строительство

Затраты на работы, связанные с неблагоприятными гидрогеологическими условиями территории и необходимостью устройства объездов для городского транспорта

Сметная стоимость СМР по освоению территории

# Средства, включаемые в главу 1 «Подготовка территории строительства»

## 1. Оформление земельного участка и разбивочные работы:

- 1.1. *Отвод земельного участка, выдача АПЗ (Архитектурно-Планировочного Задания), выделение красных линий\* застройки определяются по расчету => в графы 7,8.*
- 1.2. Средства на *разбивку основных осей зданий и сооружений и закрепление их пунктами и знаками => в графы 7,8.*
- Средства на выполнение *строительных работ по закреплению в натуре пунктов и знаков => в графы 4,8.*
- 1.3. *Плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства*

\***Красные линии** — линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты)

## 2. Освоение территории строительства.

- 2.1. Затраты, *связанные с компенсацией* за сносимые строения и ... и потерь сельскохозяйственного производства.
- 2.2. Затраты, *включаемые в СМР*:
  - освобождение территории* строительства от имеющихся зданий и сооружений (снос или перенос и строительство взамен сносимого).
  - вырубка лесонасаждений* и кустарников, корчевка пней ...;
  - вывозка мусора* и материалов от разборки;
  - восстановление (рекультивация) нарушенных земель*, предоставленных во временное пользование на строительство.
- 2.3. *Работы, связанные с неблагоприятными гидрогеологическими условиями территории и необходимостью устройства объездов для городского транспорта.*

## Гл 2 . Основные объекты строительства

Включается сметная стоимость *зданий, сооружений* и видов работ, определяющих основное назначение стройки: цеха промышленного предприятия, жилые дома, школы и др.

### Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения

Сметная стоимость объектов, к которым относятся:  
в промышленном строительстве — здания заводоуправлений, лабораторные корпуса, проходные, ремонтные цеха и мастерские, склады, эстакады, галереи и др.;

в жилищно-гражданском строительстве — хозяйственные корпуса, проходные и теплицы в больницах и научных городках, мусоросборники и др.

## **Глава 4. Объекты энергетического хозяйства**

**Включается сметная стоимость зданий электроподстанций, трансформаторных подстанций и киосков, линий электроснабжения**

## **Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связей**

**Показывает сметную стоимость строительства автомобильных дорог, гаражей, стоянок автомашин, железнодорожных и подъездных путей к предприятиям, внутризаводских путей, депо, мастерских, складов резервуаров, морских и речных причалов (при сооружении в составе предприятий) и др. В эту главу включают также стоимость устройства всех видов связи (абонентской, диспетчерской и др.): здания для размещения устройств связи и наружные кабельные сети**

## **Глава 6. Наружные сети и сооружения водопровода, канализации, теплоснабжения и газоснабжения**

**Приводится сметная стоимость прокладки наружных инженерных сетей и возведения зданий котельных, строительства и переустройства мелиоративных систем; рекультивации земель**

## **Глава 7. Благоустройство и озеленение территории**

**Включает сметную стоимость работ по вертикальной планировке территории (предприятия, жилого дома, квартала, городских улиц и площадей), устройству дорожек, спортивных и игровых площадок, малых архитектурных форм, ограждения и освещения, озеленения территории**

# Глава 8. Временные здания и сооружения

В зависимости от способа определения стоимости временные здания и сооружения делятся на четыре группы : Титульные временные здания и сооружения, возводимые на территории строительной площадки. Временные здания и сооружения, возводимые за пределами территории строительной площадки. Устройства временного характера, необходимые для выполнения отдельных видов работ на объектах. Нетитульные временные здания и сооружения. Затраты на возведение временных зданий и сооружений на строительной площадке относятся к лимитированным , то есть определяемым по установленным сметным нормативам в процентах от сметной стоимости строительно-монтажных работ по итогу глав 1-7 сводного сметного расчета



## Глава 9 . Прочие работы и затраты

Учитываются дополнительные затраты при производстве строительного-монтажных работ в зимнее время - «зимние удорожания». Эти затраты относятся к лимитированным, рассчитываются в % от сметной стоимости. В местностях, подверженных воздействию ветров скоростью более 10 м/с , к сумме зимних удорожаний, начисленных по нормам, могут осуществляться доплаты в соответствии с установленными коэффициентами в зависимости от количества ветреных дней в зимний период: свыше 10 % - до 30 % - 1,05 свыше 30 % - 1,8 Основанием для оплаты дополнительных затрат, связанных с воздействием ветров, являются данные «Справочника по климату» или справки местных органов метеорологической службы.

# Глава 10 . Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора) строящегося предприятия

Затраты определяются в процентах от сметной стоимости строительства по главам 1-9 и 12 (графа 8). Учитываются затраты на выполнение функций заказчика-застройщика, предусмотренных «Положением о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории Российской Федерации», утвержденным Постановлением Госстроя России от 8 июня 2001 г. № 58.

# Глава 11. Подготовка эксплуатационных кадров.

Затраты определяются сметным расчетом исходя из потребности в кадрах, определяемой в технологической части проекта - учитываются расходы на обучение, заработная плата (стипендия) обучаемых, стоимость их командирования для обучения (стажировки).

# Глава 12 . Проектные и изыскательские работы, авторский надзор.

- Проектные работы. Принимаются на основе смет на проектные работы.
- Изыскательские работы . Принимаются на основе смет на изыскательские работы (гр. 7 и 8)
- Авторский надзор . Стоимость определяется расчетом (гр. 7 и 8) - в пределах 0,2% от итога по главам 1-9 сводного сметного расчета стоимости строительства.
- Экспертиза предпроектной и проектной документации. Стоимость определяется по нормативам от стоимости проектных и изыскательских работ.
- Разработка тендерной документации Стоимость определяется расчетами по согласованию с заказчиком (гр. 7 и 8)

## 12.3. Порядок формирования стоимости строительства по главам 2 - 7.

Гл.2 «Основные объекты строительства» - сметная стоимость зданий, сооружений и видов работ производственного назначения.

Гл. 3 «Объекты подсобного и обслуживающего назначения» - сметная стоимость этих объектов :

- Для промстроительства - здания ремонтно-технических мастерских, заводоуправлений, галереи, складские помещения ...;
- Для жилищно-гражданского - хозяйственные корпуса, мусоросборники, культурно-бытового назначения и др.

Гл.4 – 7 объекты, перечень которых соответствует наименованию глав.

## 12.4. Определение размера средств на временные здания и сооружения (глава 8).

- Средства на *строительство* и разборку титульных временных зданий и сооружений для производства СМР, а также для *обслуживания строителей* в пределах стройплощадки.
- *Размер средств*, для *возведения титульных* может определяться:
  - по расчету, основанному на данных ПОС (в соответствии с необходимым набором титульных временных зданий и сооружений);
  - по нормам, установленным Минстроем России, в % от сметной стоимости СМР по итогам глав 1-7 ССР.
- *Одновременное использование 2-х способов не допускается.*
- Лимит средств определяется по:  
**Сборнику сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений (ГСН 81-05-01-2001).**
- При ремонте - ГСНр 81-05-01-2001 или
  - ГСН 81-05-01-2001 x коэффициент 0,8.

# Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений ГСН 81-05-01-2001

## Введение

### 1. Общие положения

### 2. Порядок применения норм

### 3. Порядок расчетов за временные здания и сооружения

#### Приложение 1

Сметные нормы затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений

#### Приложение 2

Перечень работ и затрат, относящихся к титульным временным зданиям и сооружениям, учтенных в составе сметных норм

#### Приложение 3

Перечень работ и затрат, относящихся к нетитульным временным зданиям и сооружениям, учтенных в составе норм накладных расходов

## **12.5. Порядок определения размера средств, включаемые в главу 9 (прочие работы и затраты)**

- **Зимние удорожания.**
- **Добровольное страхование.**
- **Затраты на содержание автомобильных дорог.**
- **Затраты по перевозке автомобильным транспортом работников.**
- **Затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом.**
- **Использование военно-строительных частей, студенческих отрядов и т.п.**
- **Затраты, связанные с командированием рабочих.**
- **Затраты, связанные с перебазированием.**
- **Затраты, связанные с премированием за ввод.**
- **Затраты, связанные с отчислением в фонд НИОКР.**
- **Средства на оплату расходов, связанных с лизингом оборудования.**
- **Средства на организацию и проведение подрядных торгов.**
- **Затраты на выполнение художественных произведений на объектах.**
- **Другие.**



## 12.6. Определение размера средств

### содержания службы застройщика (Гл. 10.)

- Размер средств определяется по нормативам, установленным постановлением Госстроем России от 13.02.03 №17 «О нормативах затрат на содержание службы заказчика-застройщика при строительстве объектов для государственных нужд за счет средств федерального бюджета на 2003 - 2004 гг.».
- Приложение №1 *НОРМАТИВЫ ЧИСЛЕННОСТИ АППАРАТА СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ГОДОВОГО ОБЪЕМА КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ.*
- Приложение №2 *НОРМАТИВЫ ЗАТРАТ НА СОДЕРЖАНИЕ СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА, ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА, УПРАВЛЕНИЙ (ОТДЕЛОВ) КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ДИРЕКЦИЙ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ЦЕЛЕВЫХ ПРОГРАММ И СТРОЯЩИХСЯ ПРЕДПРИЯТИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ СТРОИТЕЛЬСТВО С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕДСТВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА НА 2003 - 2004 ГГ.*

Утверждены нормативы затрат на содержание службы застройщика от 1,1% до 1,7% от годового объема капитальных вложений.

# 12.7. ПИР, авторский надзор. Глава 12.

- Включаются средства на следующие работы:
  - *изыскательские работы*;
  - *проектные работы*;
  - *авторский надзор*;
  - *экспертиза проектной документации*;
  - *испытания свай*;
  - *подготовка тендерной документации*.
- *Стоимость ПИР для строительства определяются на основе сборников и справочников, разработанных Минстроем России.*
- *Стоимость авторского надзора рекомендуется определять не более 0,2% от сметной стоимости, учтенной в главах 1-9 ССР.*
- *Необходимость проведения авторского надзора определяется Заказчиком.*
- **ОБЫЧНО ПИР – 5-10% от Гл.1-12 ССР**

## 12.8. Резерв средств на непредвиденные работы и затраты

- Предназначен для возмещения стоимости работ и затрат, потребность в которых возникает в ходе проектирования или в ходе строительства в результате уточнения проектных решений или условий строительства по объектам (видам работ), предусмотренном в утвержденном проекте.
- Начисляется по итогу гл.1-12 в размере не более 2% для объектов социальной сферы и не более 3% - для объектов производственного назначения.

## 12.9. Средства, включаемых за итогом ССР и резерва на непредвиденные работы

### 1. Возвратные суммы, учитывающие стоимость:

- *материалов и деталей, получаемых от разборки временных зданий и сооружений (независимо от срока осуществления строительства);*
- *...получаемых от разборки конструкций, сноса и переноса зданий и сооружений, в размере, определяемом по расчету;*
- *мебели, оборудования и инвентаря, приобретенных для мебелировки жилых и служебных помещений для иностранного персонала, осуществляющего шеф - монтаж оборудования;*
- *материалы, получаемые в порядке попутной добычи.*
- Возвратные суммы, приводимые за итогом ССР, суммируются из итогов возвратных сумм, показанных справочно в объектных и локальных сметах.

**2. Балансовая стоимость (остаточная) оборудования, демонтируемого или переставляемого в пределах действующего реконструируемого или технически перевооружаемого предприятия.**

**3. Суммы средств на долевое участие.**

**4. Сумма налога на добавленную стоимость (НДС).**

- Принимается от итоговых данных по ССР на строительство и показывается отдельной строкой (графы 4-8) под наименованием «Средства на покрытие затрат по уплате НДС».
- Во избежание двойного счета не должно учитываться начисление НДС на стоимость материалов и конструкций, оборудования, а также на транспортные и др. виды услуг в локальных и объектных сметных расчетах (сметах).

## ***12.10. Порядок определения размера средств на подготовку эксплуатационных кадров для строящихся предприятий по главе 11.***

- Затраты определяются по расчету в тех случаях, когда осваиваются новые технологии, по которым в системе образования и учебы не готовят специалистов.

# 12.11. ОБЩИЙ ВИД

Застройщик \_\_\_\_\_

(наименование организации)

«Утвержден» «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Сводный сметный расчет в сумме \_\_\_\_\_ тыс. руб.

В том числе возвратных сумм \_\_\_\_\_ тыс. руб.

(ссылка на документ об утверждении)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА (КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА)

(наименование стройки (ремонтируемого объекта))

Составлен в ценах по состоянию на \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

тыс. руб.

Руководитель

проектной организации \_\_\_\_\_

[подпись (инициалы, фамилия)]

№ п. п.	Номера сметных расчетов и смет	Наименова ние глав, объектов работ и затрат	Сметная стоимость				Общая сметная стоимость
			строительных (ремонтно- строительных) работ	монтажных работ	оборудовани я, мебели и инвентаря	прочих затрат	
1	2	3	4	5	6	7	8

Застройщик \_\_\_\_\_

(наименование организации)

«Утвержден» «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Сводный сметный расчет в сумме \_\_\_\_\_ тыс. руб.

В том числе возвратных сумм \_\_\_\_\_ тыс. руб.

\_\_\_\_\_ (ссылка на документ об утверждении)



# §12'. Сводный сметный расчет (ССР) (на конкретном примере)

См. §4

- Сводный сметный расчет *составляется на основе*:
  - *объектных смет,*
  - *сметных расчетов на отдельные виды затрат.*

Заказчик ФГБУ "КОМИРЫБВОД"

*(наименование организации)*

"Утвержден" « » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

В том числе возвратных сумм

*(ссылка на документ об утверждении)*

« » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## **СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Строительство рыбоводного модуля на р. Ижме, ФГБУ  
"КОМИРЫБВОД" Сосногорский район, республика Коми  
*(наименование стройки)*

# Общий вид таблиц ССР

№ п п	Номера сметных расчетов и смет	Наименование глав, объектов, работ, затрат	Сметная стоимость, руб.				Общая сметная стоим, руб.
			Строитель ных работ	Монтаж ных работ	Обору- дования	Про чих	
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Глава2. Основные объекты строительства</b>							
	...						
	ЛС 2-1-2	Архитектурные решения	590866,6				590866,6
	...						
<b>Глава4. Объекты энергетического хозяйства</b>							
	...						
<b>Глава12. Проектные и изыскательские работы</b>							
	...						
<b>Непредвиденные затраты</b>							
<b>Налоги и обязательные платежи</b>							

Руководитель проектной организации

Главный инженер проекта

Заказчик

# Главы ССР «Комирьбвод»

- Глава 2. Основные объекты строительства
- Глава 4. Объекты энергетического хозяйства
- Глава 6. Наружные сети водопровода, канализации отопления, теплоснабжения
- Глава 9. Прочие работы и затраты
- Глава 10. Содержание службы Заказчика.  
Строительный контроль
- Глава 12. Проектные и изыскательские работы
- Непредвиденные затраты
- Налоги и обязательные платежи

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К СВОДНОМУ СМЕТНОМУ РАСЧЕТУ

На строительство рыбоводного модуля на р. Ижме, ФГБУ «КОМИРЫБВОД» Сосногорский район, республика Коми.

Сметный расчет составлен в базе ФЕР 2001 ( Редакция 2009 г.), пересчет в текущие цены осуществляется согласно письму Минрегиона России от 15.07.2011г., № 18769-АП/08, коэф. пересчета к СМР 6,86, к прочим расходам 7,85, к оборудованию 3,00. В сводном сметном расчете учтены затраты на временные здания и сооружения в размере 1,8% от стоимости СМР (ГСН-81-05-01-2001), затрат на содержание службы Заказчика в размере 1,35% от итогов Глав 1-9 сводного сметного расчета ,(9ГСН-81-05-02-2001), а также затраты на непредвиденные расходы в размере 2% от стоимости глав 1-12 Сводного сметного расчета. Общая стоимость строительства в текущих ценах составила 60 610 678,52 руб., включая НДС 18%.

Инженер сметчик

Черкалина Ю.А.

# §13. Порядок формирования сметной стоимости строительства.

*Сметная стоимость строительства предприятий, зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектными материалами.*



На основе сметной документации:

- Осуществляются *учет* и отчетность, хозяйственный расчет и оценка деятельности строительно-монтажных организаций и застройщиков.
- Определяется в установленном порядке *балансовая стоимость вводимых* в действие основных средств.

Стоимость ручного способа штукатурных работы			Стоимость механизированного способа штукатурных работы		
	цена за ед	На 100 м <sup>2</sup>	На 100 м <sup>2</sup>	цена за ед	
<b>Материалы:</b>					
Кнауф "Грундирмителер" 15кг	2 367р.	2 367р.	2 367р.	2 367р.	Кнауф "Грундирмителер" 15кг
Маяки 6мм 50 шт	19р.	950р.	950р.	19р.	Маяки 6мм 50 шт
Профиль углозащитный	86р.	860р.	860р.	86р.	Профиль углозащитный
Кнауф "Ротбанд" 30кг	371р.	<b>22 260р.</b>	<b>15 780р.</b>	263р.	Кнауф "МП-75"
Кнауф "Тифенгрунт" 10л	798р.	<b>798р.</b>	<b>0р.</b>		Не требуется (технология без шпатлевки)
Ветонит LR+	587р.	<b>2 348р.</b>	<b>0р.</b>		Не требуется (технология без шпатлевки)
Сетки, мешки	1 000р.	1 000р.	1 000р.	1 000р.	Сетки, мешки
Доставка, разгрузка		3 000р.	3 000р.		Доставка, разгрузка
<b>Работа:</b>					
Штукатурка стен	450р.	<b>45 000р.</b>	<b>25 000р.</b>	250р.	Штукатурка стен
Шпатлевка стен	110р.	<b>11 000р.</b>	<b>0р.</b>		Шпатлюем сразу (за счет технологии)
<b>ИТОГО</b>		<b>89 583р.</b>	<b>48 957р.</b>	<b>ИТОГО</b>	
Итого цена штукатурных работ с материалами за метр		<b>895р.</b>	<b>489р.</b>	Итого цена штукатурных работ с материалами за метр	
Срок выполнения работ		<b>10 дней</b>	<b>3 дня</b>	Срок выполнения работ	

# Основанием для определения сметной стоимости строительства служат:

- ❑ Проектная и рабочая документация, включая:
  - чертежи,
  - ведомости объемов строительных и монтажных работ,
  - спецификации и ведомости на оборудование,
  - основные решения по организации и очередности строительства, принятые в ПОС,
  - пояснительные записки к проектным материалам;
- ❑ Действующие:
  - сметные (в т.ч. ресурсные) нормативы,
  - отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь;
- ❑ Отдельные, относящиеся к соответствующей стройке решения центральных и других органов государственного управления.



**При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы определения стоимости:**

**1) Ресурсный**

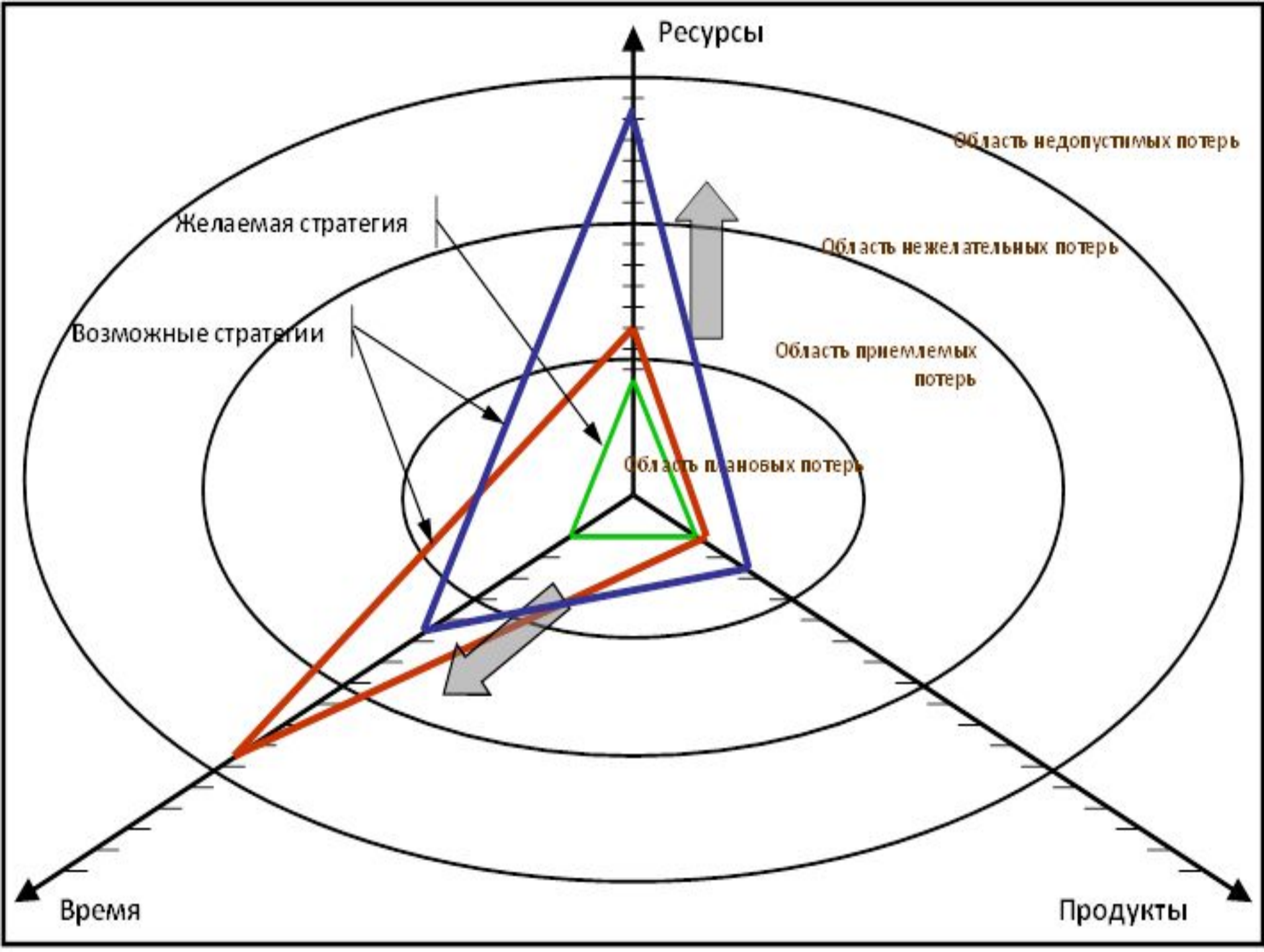
**2) Ресурсно-индексный**

**3) Базисно-индексный**

# 13.1.Ресурсный метод

Расчет *стоимости ресурсов с применением средневзвешенных и действующих цен и тарифов на ресурсы к нормативному их расходу*

- трудозатраты,
- затраты по эксплуатации машин и механизмов,
- приобретению и доставке материалов, изделий и конструкций,
- возведению временных зданий и сооружений и др.



## **13.2. Ресурсно-индексный метод**

**Сочетание ресурсного и индексного методов определения цены, т.е. стоимость ресурсов, на которые имеются средневзвешенные и (или) действующие (текущие) цены, рассчитывается с применением этих цен, а стоимость ресурсов, цены на которые отсутствуют, - с применением индексов изменения стоимости, рассчитанных подрядчиком самостоятельно или утверждаемых ежемесячно органами государственного управления по элементам затрат.**

## **13.3. Базисно-индексный метод**

**Применение к базисной сметной стоимости подрядных работ экономически обоснованных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ по элементам затрат, рассчитанных подрядчиком самостоятельно и утвержденных руководителем организации.**

## **13.4. Сводный сметный расчет состоит из:**

### **1) Строительные работы**

**1) Общестроительных работ (земляные, каменные, штукатурные и другие работы по возведению зданий и сооружений), включая работы по монтажу строительных конструкций (деревянных, железобетонных, металлических и др.);**

**1а) Специальных строительных работ: устройства внутреннего инженерного оборудования зданий (водопровода, канализации, вентиляции и др.), сооружения внешнего водоснабжения, канализации и других инженерных коммуникаций; работ, связанных с установкой оборудования (устройство фундаментов под оборудование, изоляция оборудования и др.);**

## **2) работы по монтажу оборудования (монтажные работы).**

**Данные работы связаны с установкой оборудования (технологического, подъемно-транспортного, энергетического и др.), а также с устройством систем технологических проводок, энергоснабжения, контрольно-измерительных приборов и автоматизации технологического процесса;**

## **3) затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря.**

**Сметная стоимость оборудования в базисных ценах состоит из его оптовой цены и затрат на запасные части, тару, упаковку, реквизит, транспортных расходов, расходов на комплектацию, наценок снабженческо-сбытовых организаций, заготовительно-складских расходов;**

## **4) прочие затраты.**

**В состав прочих затрат включаются расходы на:**

- проектно-изыскательские работы;**
- организованный набор рабочих и подготовку кадров, необходимых для последующей эксплуатации объекта;**
- содержание дирекции строящегося объекта;**
- разработку тендерной документации;**
- организацию и проведение подрядных торгов и др.**

# §14. Титульные списки

- Титульный список — документ, который *содержит перечень объектов, включенных в планы капитальных вложений*.

○ На все *вновь начинаемые и переходящие стройки и объекты  $\leq$  подлежат строительству в планируемом периоде.*

▪ Составляются на *весь период с разбивкой по годам.*

□ Содержат *наименование объектов, местонахождение, годы (начала и окончания строительства).*

❖ Указываются *проектная мощность, сметная стоимость, объем капитальных вложений и СМР, ввод в действие.*

□ *Новые объекты м. б. включены в титульные списки только при наличии ПСД на 1 очередь строительства.*

✓ Утверждаются руководителями организаций.

**Включение объектов в титульный список является разрешением на их строительство**



СОГЛАСОВАНО:

Директор Департамента сельского  
развития и социальной политики  
Министерства сельского хозяйства  
Российской Федерации

\_\_\_\_\_ Д.И. Торопов

"\_\_" \_\_\_\_\_ г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ

Государственный заказчик  
(Должность, подпись)

"\_\_" \_\_\_\_\_ г.

М.П.

ТИТУЛЬНЫЙ СПИСОК

объектов капитального строительства, входящих в состав

(наименование пилотного проекта)

-----

на \_\_\_\_ год и на период до \_\_\_\_ года

Наименование муниципального района/сельского поселения/населенного пункта,  
на территории которого реализуется пилотный проект

Сроки реализации пилотного проекта (гг.):

Организационно-правовая форма застройщика или заказчика

(заказчика-застройщика) (код)

Форма собственности застройщика или заказчика (заказчика-застройщика) (код)

Ведомственная принадлежность застройщика или заказчика

(заказчика-застройщика) (код)

Вид экономической деятельности (ОКВЭД)

Кем, когда проведена государственная экспертиза и номер заключения

Кем, когда утверждена проектная документация

Генеральная проектная организация

Генеральная подрядная организация

	Т	Т		
Показатели стройки	По	Предусмотрено		
	{ утвержденной	на ____ год		
	{ проектной	по	{ в текущих	{ ввод
	{ документации	{ утвержденной	ценах	{ в действие
	{ <*>	{ проектной	{ <***>	{ (квартал)
	{ (в ценах -	{ проектной	{ <***>	{ (квартал)
	{ г.)	{ документации		
		{ <*>		
1	2	3	4	5
{ Капитальные вложения в целом				
{ по пилотному проекту - всего				
{ (тыс. руб.)				
{ в том числе финансируемые				
{ за счет средств:				

	федерального бюджета			
	бюджета субъекта Российской Федерации			
	местных бюджетов			
	привлеченных средств			
	Показатели по объектам			
	капитального строительства			
	в составе пилотного проекта:			
	Наименование мощности, единица измерения			
	прирост мощности			
	Капитальные вложения - всего			
	(тыс. рублей)			
	в том числе финансируемые			
	за счет средств:			

	федерального бюджета				
+-----+-----+-----+-----+-----					
	бюджета субъекта				
	Российской Федерации				
+-----+-----+-----+-----+-----					
	местных бюджетов				
+-----+-----+-----+-----+-----					
	привлеченных средств				
+-----+-----+-----+-----+-----					

Руководитель организации застройщика  
или заказчика (заказчика-застройщика) \_\_\_\_\_  
(подпись) (фамилия, имя, отчество)  
М.П.

-----  
<\*> В ценах утвержденной проектной документации.  
<\*\*\*> В ценах соответствующих лет.

Титульный список на 200 \_\_\_\_ год

Наименование объектов и капитальных затрат	Год и месяц строительства	Сметная стоимость		Остаток сметной стоимости на начало года		План капитальных вложений		Ввод в действие мощностей и основных фондов				
		всего	в том числе строительных и монтажных работ	всего	в том числе строительных и монтажных работ	всего	в том числе строительных и монтажных работ	вводимые в действие мощности (наименование)	слишница измерения	количество	сметная стоимость вводимых в действие основных фондов	срок ввода в действие
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. Объекты, строительство которых предусматривается в текущем году: 1) 2) <b>ИТОГО:</b>												
2. Объекты, включенные в сметно-финансовые расчеты, строительство которых в текущем году не предусматривается: 1) 2) В том числе начатые и незаконченные строительством <b>ВСЕГО:</b>												

Из общего объема строительно-монтажных работ предусмотрено планом выполнение подрядным способом на \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Заказчик \_\_\_\_\_  
(должность, подпись)

Согласовано  
Генеральный подрядчик \_\_\_\_\_  
(должность, подпись)

"Утверждаю"  
 Префект Западного административного округа  
 А.О. Александров  
 2012 г.



"Согласовано"  
 Начальник Мосжилинспекции  
 О.В. Кичиков  
 "02" марта 2012 г.



**Титульный список  
 выборочного капитального ремонта жилых домов  
 по Западному административному округу на 2012г.**

№	Адрес	Эт.	Секц.	Серия	Район:	Год постройки	Вид работ	Ед. изм.	Наг. показ.	Сумма объекта ПСД и СМР (тыс. руб.)
1	Аминьевское ш., д. 28, к. 1	5	3	инд	Фили-Давыдково	1960	ремонт мягкой кровли	кв.м	729	2 030,60
							ремонт балконов	шт.	32	
							восстановление связи с ОДС	сист	1	
2	Аминьевское ш., д.30	5	4	1-511	Фили-Давыдково	1 965	ремонт электрооборудования	сист.	1	1 550,00
							восстановление связи с ОДС	сист	1	
							ремонт подвала (затоплен.)	м кв.	1100	
3	Артамонова ул., д.10	5	4	инд.	Фили-Давыдково	1 967	ремонт канализации (подвал)	м п.	160	1 370,00
							ремонт электрооборудования	сист.	1	
							восстановление связи с ОДС	сист	1	

*Трун*

*Кичиков*

